CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 39/14
Por Alquiler del 2do. Piso del Edificio Don Carlos para la JICA

En la Ciudad de Asunción, Capital de la República del Paraguay, a los 12 días del mes de Marzo del año dos mil catorce, entre el **MINISTERIO DE HACIENDA,** domiciliada en la calle Chile N° 252, Asunción, República del Paraguay, representado para este acto por la Señora Directora Administrativa **C.P. NATALIA ROSSANA PALACIOS PÉREZ**, paraguaya, con Cédula de Identidad N° 2.466.811, calidad que acredita con la exhibición del testimonio del Decreto del Poder Ejecutivo N° 117 de fecha 26 de Agosto de 2013, denominado en adelante **EL LOCATARIO** por una parte, y por la otra, el **Ing. MIGUEL ANGEL ANDRADA CORREA**, paraguayo, con Cédula de Identidad N° 249.375, RUC N° 249375-6, con domicilio en la calle Jara Méndez N° 540 – Asunción, en su carácter de PROPIETARIO, denominado **EL LOCADOR**, deciden celebrar este Contrato de Locación de Inmueble que se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA:

EL LOCADOR da en locación al **LOCATARIO** un inmueble de su propiedad, situado en la calle El Paraguayo Independiente N° 515, Edificio Don Carlos (Piso 2), con Cta. Cte. Catastral N° 10-0389-12-02-001 y 10-0389-12-02-002. **EL LOCATARIO** expresa recibir la referida porción de inmueble en perfecto estado de conservación, obligándose a cumplir fielmente con las condiciones pactadas a continuación.----------

CLÁUSULA SEGUNDA:

El Financiamiento de los servicios derivados del presente Contrato, serán cubiertos con fondos presupuestarios provenientes del Ministerio de Hacienda, según Certificado de Disponibilidad Presupuestaria (CDP) N° 258/14.----------

CLÁUSULA TERCERA:

El presente Contrato es el resultado del procedimiento derivado de la Renovación de Locación 2014. La Renovación fue autorizada por Resolución DA N° 93 de fecha 27 de Febrero de 2014.-

CLÁUSULA CUARTA:

El presente Contrato entrará en vigencia a partir del día **01 de Enero de 2014** y se extenderá hasta el día **31 de Diciembre de 2014 (total 12 meses)**, que sin obligación de notificar fenece, plazo prorrogable de común acuerdo entre las partes y bajo constancia escrita. Al término de su vigencia, el presente contrato podrá ser prorrogado, siempre que **EL LOCATARIO** exprese su deseo por escrito a **EL LOCADOR** con por lo menos (30) treinta días de anticipación a la fecha de su término.----------

Al vencimiento del plazo será obligación del **LOCATARIO**, restituir la locación sin interpelación alguna, caso contrario deberá pagar al **LOCADOR** todos los alquileres por ocupación extemporánea, además de las otras cargas y obligaciones que están asumidas por él y del derecho del **LOCADOR** de accionar por daños y perjuicios.----------

CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 39/14
Por Alquiler del 2do. Piso del Edificio Don Carlos para la JICA

CLÁUSULA QUINTA:

Para los fines del presente contrato, se conviene en establecer que el precio del alquiler queda estipulado en la suma mensual de **(Gs. 8.085.000.-) GUARANÍES OCHO MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL**, incluido en este monto las Expensas Comunes, las Tasas Especiales y el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.).----------

EL LOCATARIO procederá a efectuar el pago total de los servicios de locación a **EL LOCADOR** en forma adelantada correspondiente al período fiscal año 2014 y que asciende a la suma de **(Gs. 97.020.000.-) GUARANÍES NOVENTA Y SIETE MILLONES VEINTE MIL**, incluido I.V.A.----------

En caso de que **EL LOCADOR** decida rescindir el Contrato en forma unilateral o la rescisión se deba a una causa imputable al mismo, deberá realizar la devolución de los montos en concepto de Alquileres pagados por anticipado y no devengados, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, en cuenta administrativa indicada por **EL LOCATARIO.**----------

CLÁUSULA SEXTA:

EL LOCATARIO podrá rescindir el contrato, en forma unilateral, con la notificación de (30) treinta días de anticipación al LOCADOR; esto no dará derecho al LOCADOR a indemnización o reclamo alguno (Art. 45 de la Ley N° 2051/03).----------

El LOCADOR deberá comunicar al LOCATARIO su deseo de rescisión, del contrato de locación por cualquier causa, con (60) sesenta días de preaviso.----------

CLÁUSULA SÉPTIMA:

Queda prohibida toda mejora y/o modificación en el inmueble locado, salvo autorización por escrito de **EL LOCADOR.**----------

Las mejoras que introduzca **EL LOCATARIO** con autorización de **EL LOCADOR**, quedarán a beneficio del mismo, sin obligación de **EL LOCADOR** de reembolsar por los gastos efectuados en las mejoras y salvo que a criterio exclusivo de **EL LOCADOR**, el mismo desee la devolución del inmueble en el mismo estado en que le fue entregado al **LOCATARIO**, en cuyo caso se deberá a costa de **EL LOCATARIO** realizar las obras necesarias, para el efecto.--

El Inmueble cuenta con tres equipos de aire acondicionado tipo Split y 4 equipos de pared, los que deberán ser mantenidos regularmente por Empresas calificadas para tales trabajos. El Equipamiento del Inmueble locado (Piso 2) se encuentran descriptos en un Inventario Adjunto y que forma parte de este Contrato.----------

Las modificaciones que realice **EL LOCATARIO** en razón de urgencia deben ser autorizadas previamente por **EL LOCADOR** en forma escrita. Estas reformas correrán por cuenta de **EL LOCATARIO**, salvo en el caso de desperfectos ocasionados por la calidad propia del inmueble, vicios o desperfectos de construcción, que serán a cuenta de **EL LOCADOR**.---------

EL LOCATARIO permitirá todo trabajo que por fuerza mayor o a criterio de **EL LOCADOR** fuera necesario realizar en los inmuebles locados para su conservación, pudiendo éste cargar al **LOCATARIO** los gastos de reparación si el daño fue causado por el mismo. Bajo ningún concepto **EL LOCATARIO** podrá alterar, modificar, o destruir la estructura del Edificio y las instalaciones propias del Piso 2, quedando bajo su entera y total responsabilidad los daños que pudiera ocasionar, y la indemnización al **LOCADOR**, si así lo hiciera.----------

EL LOCATARIO pagará el arreglo de cualquier avería que ocasionara, cuando las mismas sean causadas por el mismo o por el uso cotidiano, renunciando a todo derecho de repetición y/o retención contra **EL LOCADOR** y las dejara en beneficio de los inmuebles locados, sin indemnización alguna.----------

CLÁUSULA OCTAVA:

Queda a cargo de **EL LOCATARIO** el pago de los servicios y consumo de la energía eléctrica, agua corriente y otros servicios que contrate **EL LOCATARIO** y que afecten al Inmueble locado. El no pago de estos servicios será considerado como rescisión unilateral de parte de **EL LOCADOR** y por culpa exclusiva de **EL LOCATARIO**. En caso de retiro del medidor de agua o luz por falta de pago, **EL LOCATARIO** deberá abonar totalmente los gastos para el reintegro de los mismos.----------

CLÁUSULA NOVENA:

En caso de adulteración o fraude en el medidor de energía eléctrica y/o medidor de agua corriente del inmueble locado por causas imputables a **EL LOCATARIO**, y que el hecho mencionado sea constatado por el Ente correspondiente, todos los gastos o multas que impliquen dicho fraude, quedarán a cargo exclusivo de **EL LOCATARIO**. Todas las obligaciones originadas y derivadas de esta Locación regirán hasta el día que **EL LOCADOR** tengan recibido el inmueble a entera satisfacción y bajo constancia escrita, aún así; vencido el plazo contractual **EL LOCATARIO** continúa en el uso y goce del inmueble sin contrato escrito.----------

CLÁUSULA DÉCIMA:

El inmueble locado será destinado para las Oficinas de los Consultores de la Agencia de Cooperación Internacional del Japón (JICA).----------

Están prohibidas cualesquiera sub-locaciones o transmisiones, parciales o totales, transitorias o permanentes, gratuitas u onerosas y en general, a todo título y todo uso contrario a lo estipulado en el presente contrato.----------

CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 39/14
Por Alquiler del 2do. Piso del Edificio Don Carlos para la JICA

EL LOCATARIO se compromete a observar y cumplir con los reglamentos internos del Edificio Don Carlos, donde se encuentra el inmueble arrendado. No se permitirán reuniones políticas, no se permitirán ruidos molestos, ni la utilización de los inmuebles arrendados para depósitos de drogas prohibidas por nuestra legislación, ni armas de cualquier naturaleza o condición. Toda la ocupación deberá estar condicionada y de conformidad con las ordenanzas municipales vigentes y las buenas costumbres.----------

La falta de cumplimiento de las obligaciones enunciadas en estas cláusulas por **EL LOCATARIO** dará derecho a **EL LOCADOR** de rescindir este Contrato.----------

EL LOCADOR conjunta o individualmente o por medio de quien designe, podrá inspeccionar el inmueble previa notificación y con acuerdo de fecha y horario con **EL LOCATARIO.**-------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:

La recepción del inmueble por EL LOCADOR se hará en las siguientes condiciones:

1) Se fijará la hora y día hábil para la entrega del inmueble locado.----------
2) EL LOCATARIO deberá presentar las últimas facturas abonadas, correspondientes a los meses anteriores a la desocupación, por el uso de energía eléctrica, agua, y otros servicios. Debiendo además entregar las sumas pendientes necesarias que cubran los períodos hasta la recepción de la unidad alquilada.----------
3) El inmueble entregado, si en el momento de la verificación no se encontrase en las mismas buenas condiciones de uso en que se recibió, EL LOCADOR queda automáticamente autorizado a realizar todos los arreglos y trabajos necesarios por cuenta y orden de EL LOCATARIO, sin necesidad de previo aviso y deducirá dichos gastos de las sumas entregadas en garantía en forma automática.----------
4) El único instrumento válido con el cual EL LOCATARIO podrá acreditar fehacientemente la restitución de la finca locada, será el emanado exclusivamente de EL LOCADOR.----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

Las partes constituyen domicilios especiales mencionados en este contrato, donde serán tenidas por válidas todas las notificaciones que se practiquen, y en caso de controversias emergentes del presente Contrato, las partes se someterán a la Jurisdicción de los Tribunales en lo Civil de la Ciudad de Asunción, con exclusión de cualquier otro.----------

EN SU ACEPTACIÓN, previa lectura y ratificación, firman las personas designadas precedentemente el presente Contrato constituido por 10 (diez) páginas progresivamente numeradas, incluido el Inventario adjunto; en tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados al comienzo.----------

.....	.....
Ing. MIGUEL A. ANDRADA C.	**C.P. NATALIA R. PALACIOS P.**
LOCADOR	LOCATARIO

CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 39/14
Por Alquiler del 2do. Piso del Edificio Don Carlos para la JICA

INVENTARIO ADJUNTO Piso 2 del Edificio Don Carlos

El Paraguayo Independiente N° 515, Asunción – Paraguay

OFICINA FRENTE OESTE:

Pared Norte:

- 1 Aire Acondicionado marca Mitsubishi Daiya, frío caliente, de 18.000 BTU, en perfecto estado.
- 1 toma corriente.

Pared Oeste:

- 1 llave bipolar para Aire Acondicionado.
- 1 toma corriente.
- 1 toma telefónica.

Piso:

- 1 toma corriente para computadora con tierra.
- 1 toma telefónica.

Mampara Divisoria Central:

- 1 llave de un punto y toma con caja.

PIEZA FRENTE ESTE:

Pared Norte:

- 1 Aire Acondicionado Mitsubishi Daiya, frío caliente, de 18.000 BTU, en perfecto estado.

Mampara Divisoria Central:

- 1 toma corriente.

Pared Este:

- 1 toma corriente.
- 1 llave bipolar para Aire Acondicionado.
- 1 toma telefónica.
- 1 caja de conexión tapa ciega.

Piso:

- 1 toma eléctrica con tierra para computadora.
- 1 toma telefónica.

PIEZA BOXES NORTE:

Pared Este:

- 1 Aire Acondicionado marca RBD de 24.000 BTU, frío caliente, con control remoto, en perfecto estado.
- 2 tomas eléctricas.
- 2 tomas telefónicas.
- 1 caja de conexión con tapa ciega.

- 1 caja de fusibles termomagnéticos de 30x35 con lo siguiente: 1 llave termomagnética (TM) 3x40 de corte total marca Merlin Gerin; 2 llaves TM de 1x25 marca Hager; 2 llaves TM de 1x10 marca Hager; 8 llaves TM de 1x10 marca SICA; tapa de caja de fusibles.
- 1 caja de conexión con tapa ciega.
- 1 mampara divisoria marca Durlock con estructura de tubos de aluminio cuadrado para instalación de vidrios.

Piso:

- 2 tomas eléctricas para computadora con tierra.
- 2 tomas telefónicas.

PIEZA DE REUNIÓN GRANDE:

Pared Oeste:

- 1 Aire Acondicionado RBD de 24.000 BTU, frío caliente, con control remoto, en perfecto estado.
- 2 tomas eléctricas.
- 2 tomas telefónicas.

Pared Mampara Intermedia:

- 2 tomas eléctricas con caja de adosar.
- 1 puerta de acceso a Boxes en mampara Durlock con cerradura de pomo marca Janes (sin llave).

Pared Mampara Norte:

- 1 puerta corrediza de 2 placas móviles y 1 fija, con rieles superiores y guías inferiores.

Pared Sur:

- 1 puerta placa de madera de acceso al pasillo frente al ascensor con cerradura Yale de color bronce y llave.
- 1 llave de 2 puntos.
- 1 mampara este con puerta y estructura de tubos de aluminio para colocación de vidrios.

KITCHENETTE NORTE:

- 1 mueble bajo de 2 estantes y 5 puertas con sus respectivos tiradores. Estantes y mueble interno revestido con fórmica blanca.
- 1 mesada de granito color gris con bacha de acero inoxidable con su correspondiente sistema de desagüe.
- 1 canilla FV móvil alto encima de la bacha.
- Revestido de azulejos color beige y listones de terminación sobre mueble bajo y bacha.
- 1 toma eléctrica sobre bacha.
- 1 aplique de 2 luces sobre mesada.
- 1 llave de 1 punto.
- 1 piso de porcelanato color crema, de 40x40 cms.

- 1 puerta Durlock de acceso al kitchenette con cerradura pomo y llave, marca Yale.
- Mampara de Durlock encerrando al kitchenette.

BAÑO NORTE:

- 1 espejo con marco de vidrio fumé.
- 1 inodoro marca DECA con tapa y válvula de cisterna.
- 1 papelera.
- 1 lavatorio con pedestal y canilla FV.
- 1 jabonera de acero inoxidable.
- 1 llave de paso FV.
- 1 toallero de acero inoxidable.
- 1 aplique de pared con 2 luces.
- 1 llave eléctrica de 1 punto y toma.
- 1 caja eléctrica con tapa ciega.
- 1 gancho de pared de acero inoxidable.
- 1 plafón de techo circular de dos focos.
- 1 rejilla de piso.
- 1 puerta con cerradura Yale color bronce y llave para baño.
- 1 box interno con puerta con cerradura Allianca.
- 1 canilla cromada.
- 1 llave de ducha FV.
- 1 rejilla de piso.

PASILLO INTERMEDIO (RECEPCIÓN):

Pared Este:

- 1 caja de paso telefónico con tapa.
- 1 montante de instalaciones de 55x60 cms. con tapa.
- 1 llave de 1 punto.
- 2 tomas eléctricas.
- 2 tomas telefónicas.
- 1 llave de 3 puntos.
- 1 caja de conexión con tapa ciega.
- 1 caja con manguera de incendio y tapa de vidrio.
- 1 caja doble de conexión con tapa ciega.
- 1 Aire Acondicionado marca RBD de 24.000 BTU, frío caliente, en perfecto estado con su control remoto.

Pared Oeste:

- 2 llaves eléctricas de 1 punto y toma.
- 2 puertas placas de madera con acceso al pasillo externo, con cerradura Yale de color bronce, y su llave correspondiente.

KITCHENETTE SUR:

- 1 mueble bajo de un estante y 3 puertas en puerta izquierda con sus tiradores, todo revestido en fórmica.
- 1 bacha doble de acero inoxidable de pared a pared con sus tapas filtro.
- 1 zócalo de granito gris y azulejado color beige sobre mesada con sus listones de terminación.

- 1 canilla de cocina alta, móvil, marca FV.
- 1 toma eléctrica.
- 1 alacena superior de tres puertas y un estante en las primeras dos puertas, forrada en fórmica.
- 1 piso de porcelanato de color crema, de 40x40 cms., 1 mampara cerramiento con puerta Durlock con cerradura pomo marca Yale, sin llave.

BAÑO SUR:

- 1 inodoro blanco marca DECA, con tapa y válvula cisterna.
- 1 lavatorio con su pedestal.
- 1 canilla lavatorio FV.
- 1 portarrollo de acero inoxidable.
- 1 jabonera de acero inoxidable.
- 1 toallera de acero inoxidable.
- 1 gancho de acero.
- 1 llave de paso FV.
- 1 rejilla de piso.
- 1 espejo con marco de vidrio fumé.
- 1 llave eléctrica de 1 punto y toma.
- 1 caja eléctrica con tapa ciega.
- Piso de cerámica de 7x15, color verde en el piso.
- 1 box de ducha con: 1 llave de paso FV; 1 rejilla de piso circular; 1 puerta de acceso al box con cerradura Allianca con llave.
- 1 plafón de dos focos.
- 1 aplique de pared de 2 focos.
- 1 puerta de acceso al baño con cerradura Yale con su llave para baño.

OFICINA SUR ESTE:

Pared Este:

- 2 tomas eléctricas.
- 2 tomas telefónicas.
- 1 llave bipolar para Aire Acondicionado.
- 1 tablero eléctrico con los siguientes elementos: 1 Llave TM de 3x32 marca Hager; 2 llaves TM de 1x25 marca Hager; 1 llave TM de 1x25 marca VCP; 9 llaves TM de 1x10 marca SICA; 2 llaves TM de 1x10 marca Hager.

Pared Sur:

- 1 Aire Acondicionado marca Mitsubishi Daiya, frío-caliente, de 18.000 BTU en perfecto estado.
- 1 caja eléctrica con tapa ciega.

Pared Norte (mampara):

- 1 toma de pared en parte inferior de mampara.
- 1 mampara divisoria con puerta y cerradura pomo marca Yale, sin llave.

Pared Oeste (mampara):

- 1 mampara divisoria Durlock con puerta y cerradura pomo Yale, sin llave.

Piso Oficina:

- 2 tomas eléctricas para computadora, con tierra.
- 2 tomas telefónicas.

PIEZA BOXES SUR:

Pared Sur:

- 1 Equipo de Aire Acondicionado marca Mitsubishi Daiya, frío-caliente, de 18.000 BTU, en perfecto estado.

Pared Oeste:

- 3 tomas eléctricas.
- 3 tomas telefónicas.

Columna adyacente pared oeste:

- 1 toma eléctrica.

Piso:

- 3 tomas eléctricas.
- 3 tomas telefónicas.
- 1 puerta placa de madera de acceso a pasillo externo con cerradura Yale color bronce, con llave.
- 2 mamparas divisorias de Durlock con estructura de tubos de aluminio para colocación de vidrios.

TECHO:

- 1 Cielorraso Luxalón en todo el piso, con pintura Suvinil nueva.
- 70 tubos fluorescentes de 40W con su base, accesorios y rejillas correspondientes.
- 6 sensores de humo.

PASILLO FRENTE AL ASCENSOR:

- 1 piso de porcelanato de color crema de 40x40 cms. en perfecto estado.
- 1 borde de porcelanato de color beige en perfecto estado.
- 1 extintor marca Gloria, de 10kg.
- 1 alarma contra incendio.

El piso cuenta con 4 ventanas corredizas (dos al norte y dos al sur) de dos hojas cada una, en carpintería de hierro (una fija y otra móvil), con sus correspondientes ventanas balancines sobre ellas, todas con sus vidrios correspondientes. OBS.: Ventana exterior suroeste con vidrio quebrado en ángulo inferior izquierdo.

PISO DE LAS OFICINAS:

Se ha colocado un alfombrado, sin manchas, de alto tráfico, de color gris, en todo el piso de la oficina, con excepción de los pisos de los kitchenettes y baños, y pasillo frente al ascensor. El Locatario se compromete a cuidar el alfombrado y a evitar todo manchado del mismo, y a devolverlo en el mismo estado, salvo uso y desgaste normal.

CONTRATO DE LOCACIÓN M.H. N° 39/14
Por Alquiler del 2do. Piso del Edificio Don Carlos para la JICA

PINTURA DE PAREDES Y TECHOS:
Se ha pintado totalmente la oficina, incluyendo cielo raso, paredes de mampostería, mamparas divisorias, puertas, ventanas, y tubos de aluminio para colocación de vidrios, utilizando pinturas y masas acrílicas nuevas de marca Suvinil. Se hace constar que las mismas están sin mancha alguna y en perfecto estado a su entrega.

TOMAS Y LLAVES ELÉCTRICAS:
Todas las tomas y llaves eléctricas han sido renovadas con elementos de la marca Vimar, de color blanco, nuevas, y sin uso, y en perfecto estado.

NÚMEROS DE SERIE DE LOS EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO:
Aire Acondicionado de Ventana Mitsubishi Daiya de 18.000 BTU:
443000311
443000655
443000662
Aire Acondicionado Split pared RBD de 24.000 BTU, frío-caliente:

Evaporador: L00914760800020	Condensador: E00914760800034
L00914760800051	E00914760800085
L00914760800034	E00914760800054

Este Inventario corresponde al Piso 2 del Edificio Don Carlos, ubicado en la calle El Paraguayo Independiente N° 515, Asunción – Paraguay, suscripto entre las partes contratantes, el **Ing. Miguel Angel Andrada Correa**, como **Locador Propietario**, y el Ministerio de Hacienda de la República del Paraguay como **Locatario** y representado por la Directora Administrativa **C.P.Natalia R. Palacios Pérez**, conforme lo establece la cláusula séptima del Contrato de Locación.

.....	.....
Ing. MIGUEL A. ANDRADA C.	**C.P. NATALIA R. PALACIOS P.**
LOCADOR	LOCATARIO